



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD...Qu'est-ce que c'est ?

Le PADD est l'une des pièces constituant le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune et donne les orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Cependant, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

La rédaction du PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et fournit des informations à la population concernant les engagements de la Municipalité, qui y sont clairement énoncés.

Le PADD commence par définir des objectifs chiffrés, en matière de projections démographiques, de production de logements et de capacités foncières. Ces chiffres fixent un cadre à partir duquel sont fixées des orientations, réparties en 3 grand axes.

Les objectifs chiffrés du PADD

La construction du projet communal de Saint-Clair-sur-Epte a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

- Quelles sont les projections démographiques à horizon 2040 ?
- Quels sont les objectifs supra communaux qui s'imposent et encadrent les besoins en production de logement ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?

Au regard des dynamiques démographiques et résidentielles observées, la commune a pour ambition d'accompagner la croissance démographique en cours. Le projet communal est donc fondé sur une légère accélération de cette croissance démographique soit un taux de croissance annuel de 0,9% jusqu'en 2040 ce qui équivaut à un apport d'environ 140 habitants supplémentaires.

Cette croissance démographique a servi de base pour établir les besoins en production de logements sur la commune. Des variables telles que le phénomène national de desserrement des ménages (l'évolution de nombre moyen d'occupant par résidence principale), ou encore le renouvellement urbain (divisions foncières, changement de fonctions des bâtiments...) ont été pris en compte. De plus, en tant que document de rang supérieur, le SDRIF-E (schéma directeur de la Région Île-de-France Environnemental) impose une augmentation de 13% du nombre de logements actuel au sein des espaces urbanisés à horizon 2040.

Il a donc été calculé que les règles du PLU doivent permettre la production d'environ 70 logements supplémentaires par rapport au nombre de logement actuel pour atteindre les objectifs supra communaux qui s'imposent.

La production de ces logements est en priorité projeté dans les espaces déjà urbanisés, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. L'analyse du potentiel foncier a révélé une capacité d'une cinquantaine de logements en densification dans les limites des zones urbaines existantes.

Le reste des logements seront produits dans une zone ouverte à l'urbanisation d'une surface de 1 ha à l'est du bourg principal. Cette zone, aujourd'hui occupée par des terrains agricoles, est destinée à accueillir une vingtaine de logements.



Les grandes orientations du PADD de Saint-Clair-sur-Epte

Sur la base de ces objectifs chiffrés, et de la synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial, le PADD expose des orientations. Ces orientations visent à répondre aux besoins des habitants et à leur offrir un meilleur cadre de vie, en tirant parti des multiples spécificités de la commune tout en tenant compte des risques et des contraintes qui lui sont propres.

Ces orientations ont été déclinés à travers trois axes :

- **Axe 1 : Préserver les continuités écologiques et valoriser les paysages agricoles, naturels et forestiers**
- **Axe 2 : Soutenir l'attractivité du territoire et accompagner un développement urbain modéré**
- **Axe 3 : Redynamiser le centre-bourg par des services de proximité et la reconversion de sites à enjeux**



Axe 1 : Préserver les continuités écologiques et valoriser les paysages agricoles, naturels et forestiers

La commune de Saint-Clair-sur-Epte est incluse dans le Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français, c'est-à-dire dans un territoire habité mais protégé car situé dans une zone présentant des sensibilités et une haute valeur environnementale. Elle est également traversée par plusieurs espaces naturels à haute valeur environnementale, bénéficiant de protections particulières. La commune de Saint-Clair-sur-Epte se caractérise d'ailleurs par une prédominance des espaces agricoles et des espaces naturels, notamment des poches boisées.

Il s'agira donc de protéger ces espaces à fort enjeu environnemental de l'urbanisation, de l'artificialisation et de l'artificialisation des sols. Il est aussi question de mettre en valeur les espaces naturels qui constituent des atouts majeurs pour les paysages, la biodiversité et le cadre de vie de la commune. Les transitions entre ces espaces et les espaces urbanisés seront soignées afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Cet axe contient également des orientations dont l'objectif est de préserver et de mettre en valeur la qualité du paysage. Le patrimoine paysager du territoire doit être identifié et protégé, ainsi que les ouvertures visuelles vers les éléments distinctifs du paysage (notamment naturels). Le Verger de collection de la commune sera mis en valeur, ainsi que les chemins ruraux, qui font office d'itinéraires de balades et permettent de découvrir la qualité et les richesses de la commune.

Le PADD vise également à préserver les continuités écologiques sur le territoire. Les orientations concernent à la fois la trame verte (les espaces boisés, les prairies, les alignements d'arbres...), et la trame bleue (les cours d'eau, les zones humides, les axes de ruissellement, les mares et autres plans d'eau...). Il s'agit avant tout de préserver les fonctionnalités de ces continuités qui jouent un rôle essentiel dans le cycle de vie de la faune.

Pour finir, ce premier axe s'assure de la bonne insertion de nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager. Les constructions devront avoir une architecture et une insertion harmonieuse avec les constructions avoisinantes. Les projets devront maintenir des transitions qualitatives entre les espaces privés et publics, favoriser une gestion des eaux pluviales préservant la ressource en eau (en quantité et en qualité), et intégrer une part importante d'espaces verts.



Axe 2 : Soutenir l'attractivité du territoire et accompagner un développement urbain modéré

Le développement urbain envisagée par la Ville se fonde sur légère accélération de la croissance démographique à horizon 2040. Il s'agit en effet de poursuivre le dynamisme démographique modéré, observé depuis les années 1970, et de renforcer l'attractivité de Saint-Clair-sur-Epte. Le but *in fine* est d'éviter un déclin de la population et de pérenniser les équipements existants, notamment l'école.

Néanmoins, ce développement urbain ne doit pas s'envisager au détriment des sensibilités environnementales du territoire, ni du contexte réglementaire actuel, en particulier l'objectif national d'une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Aussi, la croissance de la commune est à envisager avec sobriété, en incluant une démarche de développement durable pour répondre à ses objectifs de production de logements.

Le PADD permet la réalisation d'un projet en continuité des pavillons, afin de répondre au besoin en logements. Ce projet devra être vertueux : il encouragera le réemploi de matériaux en phase chantier, prévoira des espaces végétalisés, un aménagement paysager de qualité et une architecture en harmonie avec les bâtiments proches. De plus, afin de maintenir une mixité générationnelle et familiale au sein de la commune, une diversification et la modernisation des logements s'opérera afin de permettre à tous de trouver un logement adapté à l'échelle de la commune.

Le PADD privilégie également la sobriété foncière dans le développement urbain, en repérant les espaces pouvant être construits, en réduisant le nombre de logements vacants, ou encore en favorisant la rénovation et la réhabilitation des bâtiments anciens. Le PADD prend toutefois aussi en compte la préservation des hameaux situés à l'écart du centre-bourg, afin de préserver l'esprit de village de la commune. Il s'agit de les protéger d'une urbanisation importante, et d'un changement de nature des sols.

La révision du PLU de Saint-Clair-sur-Epte vise à préserver et valoriser son patrimoine bâti historique varié, caractéristique de son identité rurale. Elle inclut l'identification et la protection des éléments remarquables, l'entretien et la réhabilitation du bâti ancien, ainsi que des projets de transformation de l'ancienne mairie et du prieuré en nouveaux équipements ou services.

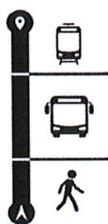
Ensuite, le PADD vise à lier tout projet de développement urbain à une dimension végétale et environnementale. Le PADD encourage la rénovation énergétique, l'intégration de la nature en ville, la conception de bâtiments vertueux (biomatériaux, réemploi, panneaux solaires, géothermie...). Il encourage également le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations, notamment le photovoltaïque, l'éolien et la géothermie. Il encourage également l'accompagnement du projet de rénovation thermique de l'Ermitage.



Axe 3 : Redynamiser le centre-bourg par des services de proximité et la reconversion de sites à enjeux

Le centre-bourg de Saint-Clair-sur-Epte accueille plusieurs commerces et services de proximité, dont des activités économiques comme un centre de canoë-kayak. Cela assoit son rôle de bourg rural structurant que la Ville souhaite pérenniser, voire développer, autant pour répondre aux besoins des habitants que pour renouveler son attractivité à l'échelle du Vexin – Val de Seine. Le PADD favorise également l'implantation de petits commerces et/ou services d'hyper proximité dans le centre-bourg, ainsi que le maintien des activités de l'école par le biais du développement démographique de la commune (et inversement, puisque la présence de l'école est une condition à ce développement).

La commune dispose de sites ayant accueilli diverses activités, dont certaines sont en cours d'arrêt ou de reconversion. Le PADD incite donc à une pérennisation des activités existantes, mais aussi à l'implantation de nouvelles activités respectueuses de l'environnement. La reconversion de certains sites d'activités est également envisagée, en intégrant les questions de prévention et de traitement des risques et des nuisances qui y sont liés. Dans le même temps, le PADD favorise le développement d'activités de valorisation événementielle et patrimoniale s'intégrant dans un cadre de vie rurale. Cela concerne deux sites en particulier : Le Héloy et Le Bastion.



La commune de Saint-Clair-sur-Epte se caractérise par sa morphologie, composée d'un centre-bourg, concentrant les activités et la population, et de plusieurs hameaux rayonnant autour, entrecoupés de paysages agricoles, forestiers et hydrographiques. Les liaisons entre les espaces urbanisés constituent ainsi un enjeu important pour la commune. Actuellement, le mode de déplacement prédominant pour les déplacements quotidiens à Saint-Clair-sur-Epte est la voiture. Le PADD contient donc des orientations visant à favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture, notamment la marche à pied et le vélo (assurer un accès sécurisé aux piétons dans le centre-bourg, continuités des liaisons douces, itinéraires de balades...), ou encore les transports en commun (développement du réseau de bus). Le covoiturage est également encouragé, et le projet de passerelle au-dessus de la rivière de l'Epte, devant assurer le passage des engins agricoles et des piétons, sera suivi.

Les prochaines étapes...

La révision du PLU se poursuit. Il s'agira ensuite de traduire le projet communal exposé dans le PADD à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement écrit.